



## Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
31 de marzo de 2024



Análisis Razonado  
Vivo SpA  
al 31 de marzo de 2024

## Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE .....	3
PIPELINE.....	6
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO .....	6
HECHOS POSTERIORES.....	6
TABLAS:.....	7
ANÁLISIS DE BALANCE .....	8
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	10
PRINCIPALES INDICADORES .....	11
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA .....	12
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO.....	13
GLOSARIO .....	15

## ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2024 VIVO SPA

Santiago, Chile, 30 de mayo de 2024 – **Vivo SpA** (“Vivo” o “Compañía”), operador relevante en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo del año 2024. Todos los valores se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (*International Financial Reporting Standards* – IFRS) en pesos chilenos (\$). Todas las comparaciones de variación se refieren al mismo período del año anterior a menos que se indique otro valor de comparación.

### DESTACADOS DEL PERÍODO

- Los ingresos alcanzaron a MM\$10.177, un 8,1% superior al 1T23, principalmente explicado por un aumento del 9,3% en los arriendos mínimos, donde destacan tiendas intermedias (40%), restaurantes y cafeterías (37%) y tiendas menores (14,3%), a consecuencia de una mayor generación de ingresos en los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico, activos que han mejorado significativamente sus niveles de ocupación en los últimos meses, y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.
- Las ventas *Same Store Sales* (“SSS”) de locatarios aumentaron levemente en un 0,4% el 1T24 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en los rubros *food court*, restaurantes y cafeterías y tiendas departamentales. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) aumentó un 1,46% respecto al mismo período del año anterior.
- El EBITDA del 1T24 alcanzó los MM\$5.332, un 5,1% superior respecto de igual período de 2023, principalmente impulsado por mejores resultados en las categorías Malls (+14,8%) y Outlets (+170,9%), por la incorporación de Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico; y en la categoría Strip Center y Stand Alone (+1,0%).
- Al 31 de marzo de 2024, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 6,81 veces, reflejando una disminución respecto del 7,10 veces al 31 de diciembre de 2023. Esto se debe, principalmente, a un aumento en el patrimonio de un 4,7%.

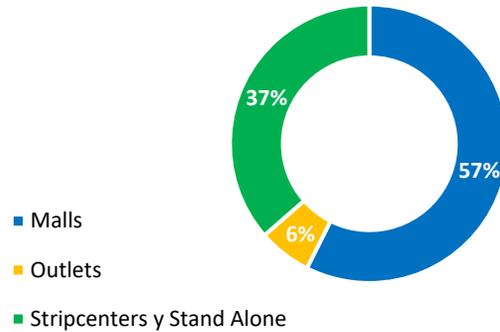
## ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$10.177 en el 1T24, un aumento de 8,1% respecto al 1T23, lo que se explica por aumentos en las categorías Malls y Outlets, por la apertura en 4T22 del Vivo Outlet Chillán, junto con la reapertura de Vivo Panorámico y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.

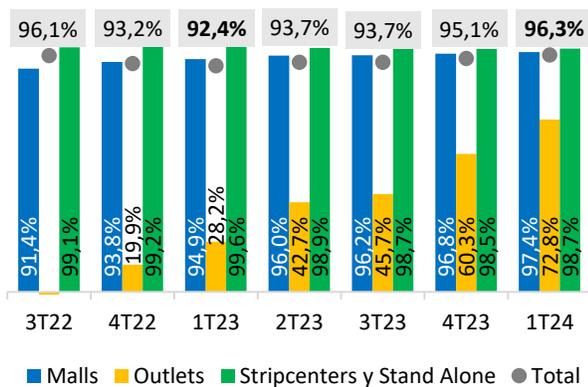
Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos crecieron un 5,6% durante el trimestre respecto del mismo periodo del año anterior, con aumentos en prácticamente todas las categorías. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un leve aumento en SSS de 0,4%.

Con aumentos en las categorías Malls y Outlets, la tasa de ocupación consolidada de activos en régimen creció 3,9 puntos porcentuales, alcanzando 96,31% durante el 1T24, comparado con la tasa de 92,4% del 1T23.

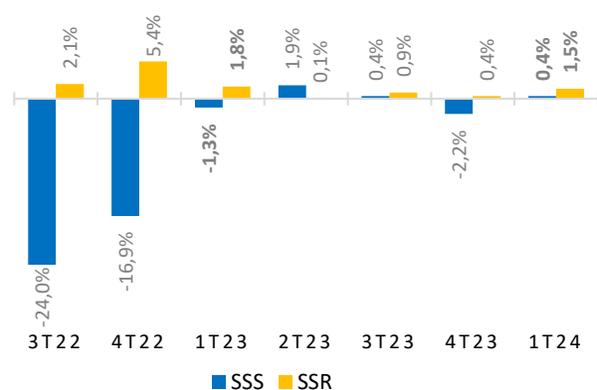
Ingresos 1T24: MM\$10.177



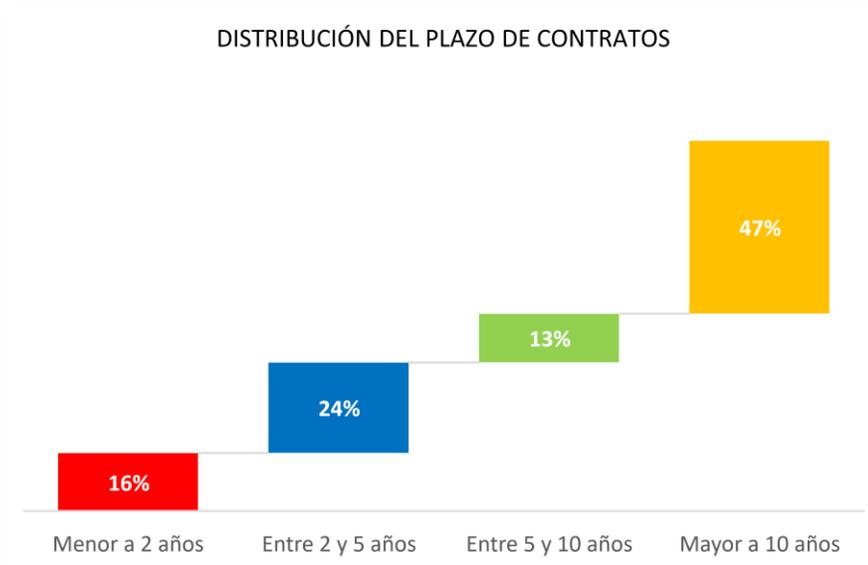
EVOLUCIÓN TASA DE OCUPACIÓN %



EVOLUCIÓN SSS & SSR



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 13,7 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 60% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 1T24 alcanzó a MM\$2.381, superior a los MM\$2.187 del mismo período de 2023, principalmente debido al aumento en las contribuciones y sobretasas producto del alza realizada por el SII en los avalúos fiscales de los activos.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$7.796, reflejando un aumento de 7,8% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 76,6%.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.562, mostrando un aumento de 13,5% respecto a los MM\$2.257 incurridos en el 1T23, principalmente por un aumento en las remuneraciones.

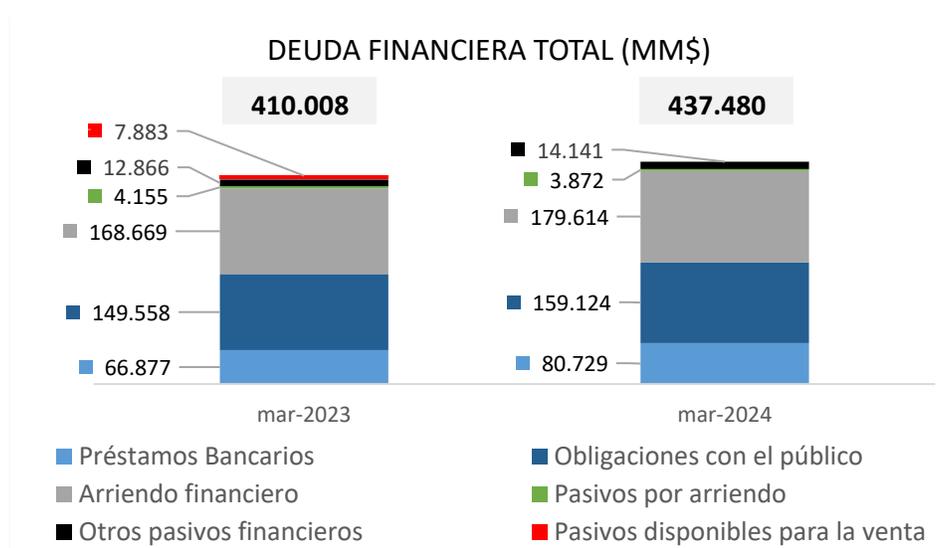
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$5.332, lo que representa un incremento de 5,1% respecto de igual período del año 2023 y un margen porcentual sobre ingresos de 52,4%.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una utilidad de MM\$6.178, comparado con MM\$5.503 registrado en el mismo período del año 2023, lo que se explica principalmente por devolución realizada por las Compañías de Seguro por activos siniestrados durante el cuarto trimestre de 2019 en el contexto del estallido social, y por la variación del *fair value* de las propiedades de inversión durante el periodo.

El **Resultado Operacional** de la Compañía en el 1T24 fue MM\$11.411 mejorando respecto de los MM\$10.477 registrada el 1T23. Esto queda principalmente explicado por el mayor margen bruto junto con la mejora en Otras ganancias.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$8.415 en el 1T24, disminuyendo la pérdida MM\$11.100 obtenida en igual período de 2023 en un 24,2%. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$4.944, inferior a los MM\$5.638 incurridos en 1T23, debido a la disminución generada en los intereses con la Tesorería general de la República por los impuestos a la renta del AT 2023 con convenio de pago, prepagados entre junio y agosto de 2023. Lo anterior fue parcialmente compensado por un mayor nivel de deuda promedio en el trimestre y por un aumento en el efecto de la inflación sobre deuda en UF.



- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM\$28 en 1T24 comparado con MM\$106 del primer trimestre de 2023.
- **Participación en ganancias asociadas por participación** totalizaron una pérdida de MM\$23 *versus* MM\$373 el año anterior, explicado principalmente por el resultado en el 1T23 de la coligada Inversiones HCP City Express S.A. sociedad disuelta el 26 de octubre de 2023.
- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$3.476 en 1T24 en comparación a los MM\$5.195 del mismo período del año anterior, principalmente explicado por el efecto de la inflación sobre la deuda en UF.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** totalizó en MM\$2.997 en el trimestre, comparado con la pérdida de MM\$622 registrada en igual período de 2023.

Los **impuestos** del período fueron MM\$707, comparado con el impuesto positivo de MM\$303 en el 1T23.

El **Resultado Neto** del primer trimestre de 2024 fue una utilidad de MM\$2.290, la que se compara con la pérdida de MM\$319 obtenida en 1T23.

## PIPELINE

La Compañía tiene un pipeline de proyectos que podrían contribuir al crecimiento de los flujos una vez que entren en operación. Los principales proyectos del pipeline son los siguientes:

Proyecto	Comuna	ABL [m <sup>2</sup> ]	Monto Inversión	Fecha Apertura
Vivo Outlet Puente Alto	Puente Alto	21.000	MMUF 1,0	2025
Vivo Santiago	Ñuñoa	92.000	MMUF 5,6	2030
<b>Total Proyectos</b>		<b>113.000</b>	<b>MMUF 6,6</b>	

Nota adicional: Se excluyen proyectos y/o terrenos que estén en procesos preliminares de negociación.

## HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de marzo de 2024, las sociedades no presentan hechos esenciales que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

## HECHOS POSTERIORES

Mediante hecho esencial de fecha 30 de abril de 2024, se informó que el día 30 de abril de 2024 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas, donde se trataron y acordaron todas las materias

- 1) Memoria Anual Corporativa, Balance General, Estados Financieros y sus Notas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.
- 2) Aprobación del resultado del ejercicio comercial concluido el 31 de diciembre de 2023.
- 3) Se ratificó la remuneración del Directorio.
- 4) Designación de auditores externos para el ejercicio del año 2024.
- 5) Designación de las sociedades clasificadoras de riesgo para el ejercicio del año 2024.
- 6) Designación de un periódico del domicilio social en el cual se efectuarán las citaciones y publicaciones que deba efectuar la Sociedad.
- 7) Otras materias de interés social y de competencia de la Junta Ordinaria de Accionistas.

Por escritura pública de fecha 18 de abril de 2024, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, Seguros Vida Security Previsión S.A. representada por Hipotecaria Security S.A., como acreedor e Inmobiliaria Puente Limitada., como deudora, suscribieron un Mutuo Hipotecario Endosable por UF 650.000, constituyéndose hipoteca en favor del acreedor sobre el inmueble en el cual está construido el Centro Comercial Vivo Outlet de Chillán. En dicha escritura concurrió el banco Scotiabank Chile, alzando y cancelando sus garantías. Este mutuo será desembolsado y por tanto comienza a regir, una vez esté inscrita la hipoteca en el Conservador de bienes Raíces de Chillán.

Entre el 31 de marzo de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan otros hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

**TABLAS:**
**Estado de Resultados Consolidado:**

Millones CLP	1T24	1T23	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	10.177	9.417	8,1%
Costo de ventas	(2.381)	(2.187)	8,9%
<b>Margen bruto</b>	<b>7.796</b>	<b>7.230</b>	<b>7,8%</b>
<i>Margen bruto %</i>	<i>76,6%</i>	<i>76,8%</i>	
Gastos de administración	(2.562)	(2.257)	13,5%
Otras ganancias	6.178	5.503	12,3%
<b>Ganancias de actividades operacionales</b>	<b>11.411</b>	<b>10.477</b>	<b>8,9%</b>
Costos financieros	(4.944)	(5.638)	-12,3%
Ingresos financieros	28	106	-74,1%
Participación en ganancias asociadas por participación	(23)	(373)	-93,9%
Resultados por unidades de reajuste	(3.476)	(5.195)	-33,1%
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>2.997</b>	<b>(622)</b>	<b>-581,6%</b>
(Gasto) por impuestos a las ganancias	(707)	303	-333,5%
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones</b>	<b>2.290</b>	<b>(319)</b>	<b>-816,8%</b>
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>2.290</b>	<b>(319)</b>	<b>-816,8%</b>
<b>Utilidad atribuible a la controladora</b>	<b>1.695</b>	<b>(825)</b>	<b>-305,5%</b>
<b>Utilidad atribuible a no controladoras</b>	<b>595</b>	<b>505</b>	<b>17,7%</b>

**Desempeño por Categoría:**
**Trimestral**

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	1T24	1T23	Var (%)	1T24	1T23	Var (%)	1T24	1T23	Var (%)	1T24	1T23	Var (%)	1T24	1T23	Var (%)
Ingresos	5.815	5.124	13,5%	626	348	79,8%	3.691	3.581	3,1%	45	364	-87,6%	10.177	9.417	8,1%
EBITDA	4.187	3.647	14,8%	404	149	170,9%	2.921	2.892	1,0%	-2.179	-1.617	34,8%	5.332	5.072	5,1%
Margen EBITDA (%)	72,0%	71,2%	0,8%	64,5%	42,8%	21,7%	79,1%	80,8%	-1,6%	-4834,8%	-444,5%	-4390,3%	52,4%	53,9%	-1,5%
ABIs (m2)	97.121	97.102	0,0%	18.733	18.727	0,0%	138.740	143.632	-3,4%				254.594	259.461	-1,9%
Tasa de Ocupación (%)	97,37%	94,86%	2,5%	72,81%	28,2%	44,6%	98,75%	99,6%	-0,9%				96,31%	92,4%	3,9%
Ventas Locatarios MM CLP	41.048	38.534	6,5%	6.474	2.583	150,6%	81.061	80.670	0,5%				128.584	121.787	5,6%
Ventas Locatarios/MZ Ajustado (\$clp)	516.656	455.990	13,3%	435.189	329.636	32,0%	682.769	693.713	-1,6%				603.535	583.749	3,4%

## ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	marzo-24	dic-23	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.440	3.157	72,3%
Otros activos financieros, corrientes	-	1.807	-100,0%
Otros activos no financieros, corrientes	1.492	1.529	-2,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6.785	6.894	-1,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	267	267	0,0%
Activos por impuestos, corrientes	7.670	7.835	-2,1%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	23.794	23.794	0,0%
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>45.448</b>	<b>45.283</b>	<b>0,4%</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	1.056	1.006	5,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.411	5.356	1,0%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.074	1.072	0,2%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	57	89	-36,0%
Propiedades, plantas y equipos	110	120	-8,3%
Propiedades de inversión	492.731	487.987	1,0%
Activos por derecho de uso	211	268	-21,3%
Activo por impuesto diferido	15.434	14.492	6,5%
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>516.083</b>	<b>510.389</b>	<b>1,1%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>561.531</b>	<b>555.672</b>	<b>1,1%</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	28.801	28.502	1,0%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	20.136	18.439	9,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.843	5.383	8,5%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	834	831	0,4%
Pasivos por impuestos, corrientes	1.414	494	186,2%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.176	1.442	-18,4%
Pasivos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	2.420	-100,0%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>58.204</b>	<b>57.511</b>	<b>1,2%</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	225.193	223.590	0,7%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	163.349	162.706	0,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	6.009	5.960	0,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6.847	7.122	-3,9%
Pasivos por impuestos diferidos	36.803	36.554	0,7%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.335	1.308	2,1%
Otras provisiones, no corrientes	356	331	7,6%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>439.894</b>	<b>437.572</b>	<b>0,5%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>498.098</b>	<b>495.083</b>	<b>0,6%</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	10.211	8.516	19,9%
Otras reservas	428	428	0,0%
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora</b>	<b>32.009</b>	<b>30.314</b>	<b>5,6%</b>
Participaciones no controladoras	31.425	30.276	3,8%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>63.433</b>	<b>60.589</b>	<b>4,7%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>561.531</b>	<b>555.672</b>	<b>1,1%</b>

## **ACTIVOS**

El **total de activos** al 31 de marzo de 2024 alcanzó MM\$561.531, lo que representa un aumento de 1,1% en comparación a diciembre de 2023.

Los **activos corrientes** al cierre del año alcanzaron MM\$45.448, superior a los MM\$45.283 registrados a diciembre de 2023, principalmente explicado por un aumento de **Efectivo y equivalentes** de MM\$2.283 y que fue parcialmente compensado, entre otros, por una disminución de MM\$1.807 en **Otros Activos financieros, corrientes**, correspondiente a fondos destinados a fines de diciembre 2023 para el pago de las series de bono del 1º de enero de 2024.

Los **activos no corrientes** al cierre de marzo de 2024 alcanzaron los MM\$516.083, lo que representa un aumento de MM\$5.694 respecto de los MM\$510.389 registrados a diciembre de 2023. Esta variación se explica principalmente por aumentos (i) de MM\$4.744 del rubro **Propiedades de inversión** explicado mayormente por adiciones del periodo de los proyectos Vivo Santiago y Vivo Los Toros, y (ii) de MM\$942 del rubro **Activo por Impuesto diferido** debido principalmente a mayores pérdidas fiscales.

## **PASIVOS**

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$498.098 al cierre del 31 de marzo de 2024, reflejando un aumento de 0,6% respecto del cierre de diciembre 2023, cuando alcanzó MM\$495.083.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$58,204 al 31 de marzo de 2024, un aumento respecto de los MM\$57.511 registrados al cierre de diciembre 2023, principalmente explicado por (i) un aumento de MM\$1.698 en **Pasivos por arrendamientos, corrientes** debido mayormente al leasing de Vivo Santiago con la Compañía de Seguros de Vida Confuturo S.A. con vencimiento en septiembre de 2024 y (ii) un aumento de MM\$920 en **Pasivos por impuestos, corrientes** debido a la provisión de impuesto a la renta del periodo. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de **Pasivos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta** de MM\$2.420 debido a prepago realizado por la filial SR inmobiliaria S.A. de dos créditos con Metlife Chile Seguros de Vida S.A.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM\$2.322, desde los MM\$437.572 en diciembre de 2023, a los MM\$439.894 al 31 de marzo de 2024. A continuación, se explican las principales variaciones:

- Aumento en MM\$1.604 en **Otros pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre la deuda en UF.
- Aumento de MM\$643 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido principalmente por el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre a deuda en UF.
- Disminución de MM\$275 en **Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes** explicado por devolución de cuenta corriente de la filial Inmobiliaria SRB S.A. a Inversiones Andalucía S.A.

El **Patrimonio** de la Compañía aumentó 4,7% y alcanzó los MM\$63.433 al 31 de marzo de 2024, de los cuales MM\$32.009 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** el que registró un aumento de 5,6%.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	1T24	1T23	Dif.
De la operación	7.977	2.557	5.421
De la inversión	1.001	(833)	1.834
De financiamiento	(6.696)	(668)	(6.027)
<b>Flujo de período</b>	<b>2.283</b>	<b>1.055</b>	<b>1.228</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.157	5.177	(2.020)
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>5.440</b>	<b>6.232</b>	<b>(792)</b>

Al cierre del trimestre, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo positivo de MM\$2.283, superior al flujo de MM\$1.055 del mismo período del año anterior. A continuación, las principales variaciones.

Al 31 de marzo de 2024, los flujos de operación alcanzaron los MM\$7.977, un aumento de MM\$5.421 respecto de igual período de 2023. Esta variación se explica principalmente por:

- Una variación positiva de **Impuestos a las ganancias** de MM\$3.137 registrado al cierre del 1T24 debido a las cuotas pagadas en el 1T23 a la Tesorería general de la República por los impuestos a la renta del AT 2023 con convenio de pago, prepagados entre junio y agosto de 2023.
- Aumento en **Otras entradas de efectivo** de MM\$2.621 explicado por devolución realizada por las Compañías de Seguro por activos siniestrados durante el cuarto trimestre de 2019 en el contexto del estallido social.
- Mayores **Pagos a/por cuenta de empleados** de MM\$669.
- Aumento en **Otros pagos por actividades de operación** de MM\$644, asociado principalmente al pago de impuesto al valor agregado y contribuciones y sobretasas.

A marzo de 2024, el flujo de inversión registró un flujo de MM\$1.001, mostrando un aumento de MM\$1.834 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Una variación positiva de MM\$1.546 en **Otras entradas de efectivo, clasificadas como actividades de inversión** principalmente explicado por fondos destinados a fines de diciembre 2023 para el pago de las series de bono del 1º de enero de 2024, clasificados en “**Otros Activos financieros, corrientes**”.
- Un menor nivel de inversión en **propiedades de inversión** de MM\$292.

El flujo de financiamiento fue un flujo negativo de MM\$6.696, con una diferencia negativa de MM\$6.027 respecto del flujo negativo de MM\$668 obtenidos al cierre del 1T23. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Importes procedentes de préstamos de corto plazo** en MM\$2.848.
- Mayor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM\$2.405, principalmente debido a prepago realizado por la filial SR inmobiliaria S.A. de dos créditos con Metlife Chile Seguros de Vida S.A.

- Mayores **Intereses pagados** de MM\$534 por el aumento en el valor de la UF del periodo y los intereses pagados de los nuevos financiamientos con el Fondo de Inversión Asset Deuda Vivo y al financiamiento vía crédito sindicado.

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2020	2021	2022	2023	Mar-24
<b>Liquidez</b>					
Razón corriente	1,48	0,21	0,56	0,79	0,78
Razón Ácida	1,48	0,21	0,56	0,79	0,78
<b>Endeudamiento</b>					
<i>Leverage</i> : Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,14	2,44	6,03	7,10	6,81
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	37,4%	54,2%	12,5%	11,62%	11,69%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	62,6%	45,8%	87,5%	88,38%	88,31%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	22,7	27,8	23,7	20,8	20,7
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	0,97	0,90	1,21	1,05	1,10
Utilidad (UDM)	135	12.763	(14.053)	(3.263)	(653)
EBITDA (UDM)	16.837	11.959	16.319	20.634	20.897
Margen EBITDA (UDM)	44,0%	42,9%	49,4%	53,61%	53,23%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	0,0%	9,4%	-21,9%	-5,39%	-1,03%
Ganancia por acción básica (\$)	(6,7)	150,2	(70.567)*	(27.701)*	8.561*

\* Nota: En agosto de 2022, el número de acciones cambió como consecuencia de la Reorganización de la Compañía

Forma de cálculo principales indicadores:

**Razón Corriente:** Activo Corriente dividido por Pasivo Corriente.

**Razón Ácida:** Activo Corriente menos Inventario dividido por Pasivo Corriente.

**Deuda financiera Neta /Patrimonio:** Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido Patrimonio

**Pasivos corrientes /Pasivos Totales:** Total de pasivos corrientes divididos pasivos totales

**Pasivos No Corrientes /Pasivos Totales:** Total de pasivos no corrientes divididos pasivos totales

**Deuda Financiera Neta /EBITDA:** Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido EBITDA. Considera el EBITDA últimos 12 meses del edificio de oficinas en Rosario Norte 660.

**Rotación de Cuentas por Cobrar:** Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes del período dividido por Ingreso por actividades ordinarias diario del período multiplicado por 1 punto 19 (1,19).

**Cobertura de Gastos Financieros:** EBITDA de los últimos doce meses sobre gastos financieros de los últimos doce meses.

**Margen Bruto:** Corresponde al Margen Bruto de los últimos doce meses

**Rentabilidad del Patrimonio:** Utilidad del período dividida por el patrimonio total.

**Ganancia por Acción Básica:** Utilidad del período dividida por el total de acciones.

## PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.135	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.960	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	6.284	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando[1]	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
<b>Total Mall</b>	<b>97.121</b>					<b>85%</b>
Vivo Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
<b>Total Outlet</b>	<b>18.733</b>					<b>100%</b>
<b>Strip Center</b>	<b>55.318</b>			<b>Strip Center</b>		<b>93%</b>
<b>Stand Alone</b>	<b>83.422</b>			<b>Stand Alone</b>		<b>86%</b>
<b>Total Vivo SpA - Consolidado</b>	<b>254.594</b>					

<sup>1</sup> Activo en Inmobiliaria SRR S.A., cuya propiedad es 50,0% de Inmobiliaria Ovalle y esta última es 91,8% propiedad de Vivo SpA. Inmobiliaria SRR S.A. consolida en Vivo SpA.

## ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

Vivo SpA se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectarla. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

- La actividad económica del país afecta directamente los niveles de venta de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la Compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que, del total de ingresos de Vivo, los ingresos por arriendo variable no superan el 9,0% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.
- Ante un período de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la Compañía mantiene un 60% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 5 años, ponderado por sus ingresos, y el plazo promedio de los contratos se encuentra en torno a los 13,7 años, ponderado por metros cuadrados.
- La inflación podría impactar los flujos de la Compañía ya que su deuda se encuentra mayormente expresada en unidades de fomento. Sin embargo, cabe anotar además que los ingresos de la empresa también se encuentran indexados a la inflación, al estar expresados también en unidades de fomento. Por lo mismo, existe un calce de flujos que evita la exposición a este tipo de riesgo.
- En relación con la diversificación de los locatarios, SMU ha representado históricamente un alto porcentaje de los ingresos de la compañía, llegando a concentrar hasta el año 2014 más del 50% de los ingresos de Vivo. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje disminuyó llegando a representar sólo un 20% el 31 de diciembre de 2019. En los años posteriores, producto de la pandemia y de las ventas de activos que registró la compañía, esta representación ha registrado nuevamente un alza, llegando a un 42% en diciembre de 2021. Este porcentaje ha disminuido en los trimestres posteriores, representando un 36% en diciembre 2023, mientras que al cierre de estos Estados Financieros, SMU representa un 35% de los ingresos de Vivo. Por otro lado, en relación con los ingresos totales de la sociedad, después del tercer mayor locatario, ninguno representa más de un 3% de los ingresos.
- La Compañía está expuesta a sufrir daños físicos en sus activos producto de conmoción social o desastres naturales, como terremotos, incendios, saqueos, entre otros, provocando que dejen de operar u operen en horarios más acotados. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.
- Los centros comerciales operan en un ambiente competitivo lo que puede provocar una sobreoferta de estos, y como consecuencia, generar una disminución de las rentas. La venta

online cada día toma un papel más importante, lo que genera que exista el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del *e-commerce*. Es por esta razón que Vivo ha decidido diversificar el negocio de Malls a diversos activos como Strip Centers, Stand Alone y proyectos hoteleros, ajenos al *retail*. Además, los centros comerciales cuentan con una alta diversificación en su propuesta, ya que, aparte de *retail* incluyen restaurantes, cines, gimnasios, entre otros, lo que genera más de un motivo para que los clientes visiten los centros comerciales.

- Existen riesgos de seguridad informática como la violación de seguridad digital a través de ataques cibernéticos, *malware*, virus informáticos, entre otros. Para minimizar este riesgo, Vivo utiliza los servicios Core TIVIT, proveedor que cuenta con certificación TIER III y tiene políticas de ciber seguridad de alto estándar.
- Actualmente, con el calentamiento global y el cambio climático, cada día aumentan más los riesgos medioambientales, que antes no se consideraban. Como empresa las sequias podrían afectar nuestra red hídrica y energética, lo que afectaría los precios actuales de estos insumos básicos que no son fácilmente traspasables a los locatarios.
- Siempre es posible que puedan cambiar las condiciones regulatorias, institucionales, de seguridad y/o de certeza jurídica en el país, lo que puede afectar los resultados financieros de la Compañía, como también el valor de los activos inmobiliarios. Esto porque el Estado y las entidades regulatorias pueden influir en cambios urbanísticos, comerciales, tributarios, laborales y/o medioambientales, como también en los plazos y aprobaciones de permisos de proyectos en desarrollo teniendo un impacto en el avance de estos. Todo esto puede impactar la continuidad de las operaciones y la rentabilidad de los proyectos.

## GLOSARIO

**ABL Consolidado** - Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento

**Centros comerciales:** malls, outlets, strip centers y stand-alone

**Comisiones y Otros:** incluye comisiones de administración de activos e ingresos por proyectos de construcción entre otros.

**Ingresos por Comisiones:** ingresos provenientes de administración de centros comerciales y proyectos, entre otros

**EBITDA - *Earnings Before Interest Tax Depreciation and Amortization*:** Ingresos + Costo de Ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización

**Mall:** Centro comercial con un ABL mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el caso que sean abiertos o de 7.000 m<sup>2</sup> en caso de que sean cerrados.

**M2 ajustados:** m2 que registran ventas de locatarios (excluye módulos, espacios y estacionamientos)

**Margen EBITDA:** EBITDA dividido por Ingresos

**Ocupación:** ABL con contrato de arriendo vigente dividido por ABL consolidado

**Outlet:** Centro comercial generalmente ubicado en las afueras de la ciudad, de arquitectura y construcción más simple, ofreciendo bienes a precios descontados

**SSR - *Same Store Rent*:** Cambio porcentual en el arriendo recaudado de los arrendatarios con contrato vigente en ambos períodos mensuales comparados

**SSS - *Same Store Sales*:** Cambio porcentual en las ventas informadas de los arrendatarios que informaron ventas en ambos períodos mensuales comparados

**Stand-Alone:** Un local independiente no conectado a otras tiendas, generalmente administrado por el arrendatario

**Strip Center:** Un centro comercial abierto hasta 10.000 m<sup>2</sup> de ABL

**UDM - Últimos Doce Meses:** Se refiere a información de los últimos doce meses

**UF - Unidad de Fomento:** Unidad de cuenta utilizada en Chile, indexada según la inflación diaria

**Ventas Locatarios:** Ventas de los arrendatarios excluyendo módulos, espacios y estacionamientos

## NOTA SOBRE DECLARACIONES DE EXPECTATIVAS FUTURAS

Las declaraciones contenidas en este comunicado en relación con perspectivas del negocio de la Compañía, las proyecciones de operación, resultados financieros, el potencial de crecimiento de la empresa y del mercado y las estimaciones macroeconómicas son meras previsiones y se basan en las expectativas de gestión en relación con el futuro de la Compañía. Estas expectativas son altamente dependientes de los cambios en el mercado, del rendimiento económico general del país donde tenemos operaciones, de la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre las expectativas hacen relación solo a la fecha en que son hechas, y la Compañía no se hace responsable de actualizar públicamente ninguna de ellas, existiendo nueva información, eventos futuros u otros. La Memoria anual de la Compañía incluye más información sobre riesgos asociados al negocio y está disponible en el sitio web [www.vivospa.cl](http://www.vivospa.cl)



Vivo SpA  
Av. Vespucio Norte 1.561; Pisos 3 y 4  
Vitacura  
Santiago-Chile  
+562 2660 7250  
[investor@vivospa.cl](mailto:investor@vivospa.cl)

Martín Swett Tobar  
[mswett@vivospa.cl](mailto:mswett@vivospa.cl)  
Gerente de Administración y Finanzas

César Herrera Contreras  
[cherrera@vivospa.cl](mailto:cherrera@vivospa.cl)  
Subgerente de Administración y Finanzas